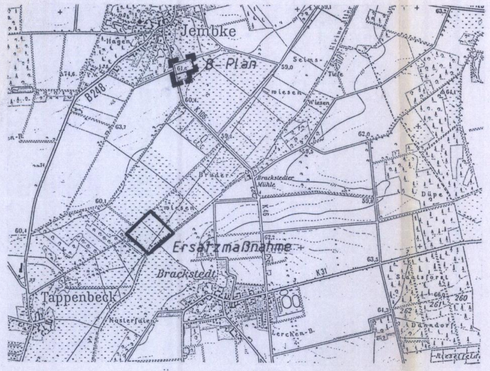
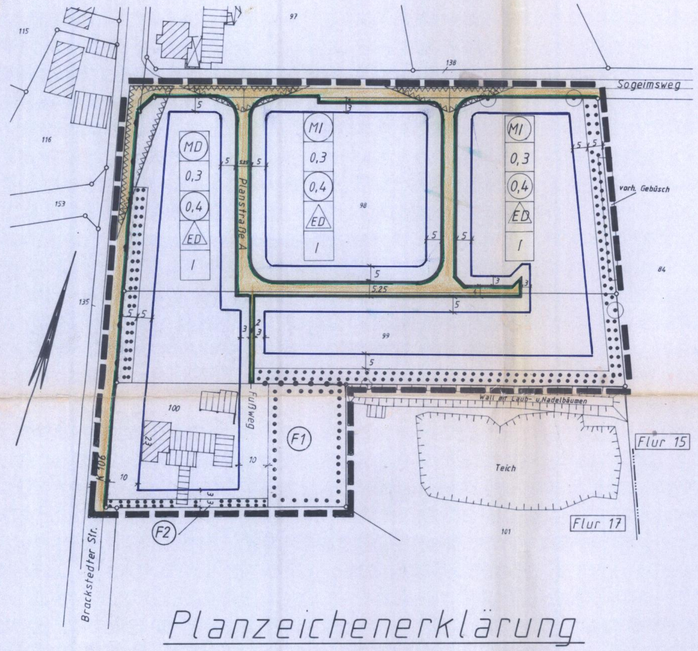


Übersicht 1: 25000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0.3 — Grundflächenzahl

0.4 — Geschoßflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe textl. Festsetzung Nr. 1 u. 5)

zu erhaltender Baum (siehe textl. Festsetzung 7)

sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (s. txtl. Festsetzung 3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5.8.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. §2 Abs.1 BauGB am 8.8.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Jembke, den 10.01.1995

Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Harro Gade
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361 / 25091

Wolfsburg, den 5.8.1994
21.10.1994

Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 3.11.94 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.11. bis 19.12.94 gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 10.01.1995

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. §3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gem. ... §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke, den ...

Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtbaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.8.94)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Wolfsburg, den 9.1.1995

Öffentlich bestellter Vermessungsing.

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. §3 Abs.3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von §13 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde vom ... bis zum ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jembke, den ...

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.12.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

10.01.1995

Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn am ... gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Landkreis Gifhorn hat bis zum ... die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. (§11 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Der Landkreis Gifhorn hat am ... (AZ. 611/670-00130/33 d) erklärt, daß er unter Auflagen/mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den ...

Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrag
(Bothe)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... (AZ: ...) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Jembke, den ...

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am ... im Amtsblatt ... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

..., den ...

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dies Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs.1 Nr.1 und 2 BauBG beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den ...

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttrieten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den ...

Gemeindedirektor

Präambel

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Jembke diesen Bebauungsplan "Brackstedter Straße" in Jembke

bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden /obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Jembke, den 10.01.1995

1. stellv. Bürgermeister

Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

1. Auf der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegten Fläche ist gemäß §9 (1) 25a und b BauGB vom Grundstückseigentümer eine Schutzpflanzung mit 40 - 50 heimischen Laubgehölzen auf 100qm anzulegen und zu unterhalten.

2. Auf jedem Baugrundstück ist auf 100qm angefangener versiegelter Fläche vom Grundstückseigentümer gemäß § 9(1) 25a und b BauGB mindestens 1 heimischer Laubbaum der Größe 12 - 14 (d.h. Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. - **Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume gepflanzt werden.- Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.**

3. Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind von Bewuchs- und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 0,80m über Erdboden freizuhalten.

4. Die Höhenlage der Gebäude wird bezogen auf die vorhandene bzw. geplante Fahrbahnoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes wie folgt festgelegt:

Oberkante Fußboden Erdgeschoß:	max 1,30 m über Fahrbahnoberkante
Gebäudehöhe (Firsthöhe)	max. 9,50 m über Fahrbahnoberkante
Traufenhöhe (=Schnittpunkt zwischen senkrechter Außenwand und Dachhaut)	max. 5,30 m über Fahrbahnoberkante mid. 3,00 m über Fahrbahnoberkante

5. Der auf der Fläche (F1) vorhandene Baumbestand ist gemäß § 9 Ziffer 25 b BauGB vom Grundstückseigentümer zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Die auf der Fläche (F2) tlw. vorhandene Hecke ist gemäß § 9 Ziffer 25 a und b BauGB vom Grundstückseigentümer zu erhalten und als Schutzpflanzung mit 40 - 50 heimischen Laubgehölzen - soweit noch nicht vorhandene - neu anzupflanzen und zu unterhalten.

6. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600qm

7. Gemäß §9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB zu erhaltende Bäume: Die Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§1 Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des nebenstehenden Bebauungsplanes.

2. Der sachliche Geltungsbereich bezieht sich auf gestalterische Regelungen für Dachformen, für die Haupt- Nebengebäude sowie für Garagen und die Fassadenflächen.

§2 Dachformen, Dachneigungen und Material

1. Als Dachform für die Wohngebäude ist das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Beim Krüppelwalmdach darf die Giebelseite max um 1/3 der Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe abgewalmt sein.
2. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 45°
3. Beim Krüppelwalmdach darf die Dachneigung max. 60° betragen.
4. In das Hauptgebäude integrierte Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Neigung wie das Hauptgebäude herzustellen.
5. Für freistehende Garagen und Nebengebäude ist auch das **Flachdach** zulässig.
6. Für die Dachdeckung sind nur Materialien aus Ton oder Beton zulässig.

§ 3 Fassaden

1. Die Aussenflächen der Gebäude sind aus Sichtmauerwerk im Format NF (Normalformat) oder größer herzustellen.
2. Für die Fassaden sind auch geputzte Flächen zulässig.
3. Für die Verkleidung von Giebeldreiecken sind Holzverschalungen mit farblosen Anstrichen sowie Naturschiefer oder Schieferit zulässig.
4. Die Giebel der Gebäude dürfen nur in einer Ebene ausgeführt werden. (Gebrochene Giebelflächen sind grundsätzlich unzulässig).

§ 4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungwidrig handel nach §91 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr/Bauherrin, Entwurfsverfasser/Entwurfsverfasserin oder Unternehmer/Unternehmerin vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-DM geahndet werden.

Urschrift

Bebauungsplan

"Brackstedter Straße

-mit örtlicher Bauvorschrift-

der Gemeinde Jembke

in Jembke
Landkreis Gifhorn

Gemarkung Jembke

Flur 17

Maßstab 1 : 1000

94BP2505/5
lfd.-Nr.001

Urschrift

Gemeinde Jembke
Landkreis Gifhorn

JE942505.BEG

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan " Brackstedter Straße "
- mit örtlicher Bauvorschrift -

der Gemeinde Jembke in Jembke.

A. Allgemeines:

A.1 Jembke liegt am östlichen Rand des Landkreises Gifhorn an der B 248, die ausgehend von der B 188 von Tappenbeck über Jembke, Barwedel nach Brome führt.

Jembke ist der Samtgemeinde Boldecker Land zugeordnet. Seine Einwohnerzahl beträgt z. Zt. rd. 1 400.

Es hat keine Bahnstation. Der nächste Bahnhof ist in einer Entfernung von rd. 10 km in Fallersleben.

Regelmäßige Busverbindungen sind gegeben durch die "Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH." (V L G) nach den Orten: Großendorf , Tiddische, Barwedel, Tappenbeck und Weyhausen.

Die Entfernungen zu den wichtigsten Orten betragen:

Ort	Bedeutung	Entfernung
Weyhausen	Sitz der Samtgemeinde	8 km
Gifhorn	Kreisstadt	20 km
Wolfsburg	Volkswagenwerk	10 km

A.2 Das neue Baugebiet liegt im südöstlichen Teil von Jembke - am Ortsrand - auf der Nordseite der K 106 (Brackstedter Straße), die von Jembke über Brackstedt nach Wolfsburg führt. Bei dem neuen Baugebiet handelt es sich für den Bereich der Brackstedter Straße um eine Baulücke zwischen der bebauten Ortslage und dem in einer Entfernung von rd. 120 m vom Ortsrand, auf der Nordseite der K 106, auf dem Flurstück 100, vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, auf dem z.Zt. nur noch Schafe und Ziegen gehalten werden.

Bei der vorhandenen Bebauung des Flurstückes 100 handelt es sich um eine ehemals für den Außenbereich privilegierte landwirtschaftliche Betriebsstätte. Da die Landwirtschaft inzwischen aufgegeben wurde, ist die Privile-

gierung entfallen. Das Flurstück 100 wurde mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen, um die künftige Grundstücksnutzung in baurechtlicher Hinsicht zu sichern.

Das neue Baugebiet hat eine Größe von rd. 2,0 ha.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. In ihm ist die Fläche dieses Bebauungsplanes dargestellt als:

MD = Dorfgebiet

für einen rd. 50 m breiten Streifen entlang der Brackstedter Straße.

M = gemischte Baufläche

Für die übrige Fläche.

C. Planung

C.1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, da z. Zt. bedingt durch die günstige Lage zum Volkswagenwerk noch ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken in Jembke besteht, für den keine Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden können.

C.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und in Anlehnung an die örtlich vorhandene Bebauung festgelegt mit:

1. Dorfgebiet

für einen Streifen in einer Tiefe von rd. 35 m bezw. 50 m auf der Ostseite der Brackstedter Straße. Die Ausweisung ist als Dorfgebiet erfolgt, aufgrund der, auf der Südseite der Brackstedter Straße, vorhandenen landwirtschaftlien

Betriebe und der ehemals erfolgten Nutzung des Flurstückes 100, bei der eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht auszuschließen ist. Darüber hinaus soll auf diesem Streifen den Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden sich hier eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle zu errichten bezw. Vieh zu halten.

2. Mischgebiet

für die übrigen Flächen.

Neben der Wohnbebauung sollen in diesem Bereich auch kleineren Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden sich hier niederzulassen.

C.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand von Jembke und zur Vermeidung einer zu engen Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung festgelegt mit:

Grundflächenzahl	0,3
Geschoßflächenzahl	0,4
Geschoßzahl	I
offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

Zur Vermeidung zu hoher Gebäude, die das Straßen- und Landschaftsbild stören würden, sind die Gebäudehöhen, bezogen auf die vorhandenen bezw. geplanten Fahrbahnoberkanten (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes, wie folgt begrenzt.

Oberkante Fußboden Erdgeschoß	: max. 1.30 m über	Fahrbahnoberkante
Gebäudehöhe (Firsthöhe)	: max. 9.50 m über	Fahrbahnoberkante
Traufenhöhe	: max. 5.30 m über	Fahrbahnoberkante
	mind. 3.00 m über	Fahrbahnoberkante

D. örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Um sicherzustellen, daß sich das neue Baugebiet in das Ortsbild einfügt, und um den Übergang in die freie Landschaft erträglich zu machen, ist diesem Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung beigefügt.

In dieser Gestaltungssatzung werden die für Jembke typischen Dachformen (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach) und Dachneigungen von 25 - 45 Grad festgeschrieben.

Die Außenflächen der Gebäude sind ebenfalls - entsprechend der in Jembke typischen Art - als Sichtmauerwerk im Normalformat und größer bezw. als geputzte Flächen festgelegt.

Die Verkleidung der Giebeldreiecke kann in Form von Holzverschalungen mit farblosem Anstrichen oder aber mit Naturschiefer oder Schieferit erfolgen. Gebrochene Giebelflächen sind unzulässig.

Zuwiderhandlungen gegen die in der Gestalungssatzung erfolgten Festsetzungen werden gemäß § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

E. Soziale Einrichtungen

D.1 Ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren ist nicht erforderlich, da es sich hier um ein Dorfgebiet handelt, bei dem genügend Freiflächen für spielende Kinder bis zu 6 Jahren auf den Hausgrundstücken zur Verfügung stehen.

D.2 Für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren sind genügend Spielmöglichkeiten auf den in einer Entfernung von rd. 800 m nördlich von diesem Baugebiet - im Geltungsbereich der Bebauungspläne "Nachtweide 1 - 3" - gelegenen Kinderspielplätze gegeben. Darüber hinaus sind den Kindern aufgrund der Ortsrandlage dieses Baugebietes ausreichende Spielmöglichkeiten in der angrenzenden freien Landschaft gegeben.

E. Natur- und Landschaftsschutz:

Bei dem neuen Baugebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in unmittelbarer Ortsnähe, die einmal als Ackerfläche und dann wieder als hofnahe Weidefläche genutzt wird. Zur Zeit wird der gesamte Bereich als Weidefläche genutzt.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung konnte sich hier - im Gegensatz zu den nach Osten bezw. teilweise nach Süden angrenzenden Flächen - kein besonderes ökologisch wertvolles Biotop bilden.

Unmittelbar im Osten, angrenzend an dieses Baugebiet, befinden sich größere Wiesenflächen, die erhalten bleiben sollen. An der Grenze dieser Wiesenfläche zu diesem Baugebiet befinden sich einige Bäume, sowie ein rd. 40 m langer Gebüschstreifen. Soweit der hier vorhandene Bewuchs innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, soll er in die dort geplante Schutzpflanzung integriert werden.

Am nördlichen bezw. östlichen Rand des Planbereiches bebefinden sich 3 Eichen mit einem Durchmesser von 0,3 - 0,4 m. Diese Eichen sind als zu "erhalten" festgesetzt. Bei der künftigen Bebauung ist zu beachten, daß die Versiegelung durch Zufahrten oder Bebauung nicht zu dicht an die Eichen herangeführt wird, da dauerhafte Beeinträchtigungen im Wurzelraum zu Absterbeerscheinungen führen können.

Das in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogene - bereits bebaute Flurstück 100 - ist im östlichen Teil mit einem größeren Baumbestand versehen. Entlang seiner Südgrenze, im Bereich der vorhandenen Bebauung befindet sich darüberhinaus eine ca 3 m breite Hecke. Der vorhandene Baumbestand und auch die Hecke sollen erhalten bleiben. Durch textliche Festsetzungen sind hierfür die entsprechenden Voraussetzungen getroffen.

Angrenzend an den südlichen Teil dieses Bebauungsplanes und östlich vom Flurstück 100 - außerhalb des Geltungsbereiches, im Abstand von rd. 10 m - befindet sich eine größere Teichanlage. Diese Teichanlage wird durch einen mit Nadel- und Laubbäumen bestandenen Wall nach Norden abgeschirmt. Diese Teichanlage nebst Wall wird durch die Bebauung dieses Planbereiches nicht beeinträchtigt.

Der Planbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 2.0 ha. Durch die zukünftige Bebauung werden versiegelt

1. rd. 1 800 qm Wegefläche

2. Bei einer Geschoßflächenzahl von 0,3 bezw. 0,4 wird erfahrungsgemäß das 0,25-fache bezw. 0,3-fache der Nettobaufläche versiegelt.

Das sind:	3 500 qm x 0.3	=	rd. 1 000 qm
	11 000 qm x 0.25	=	rd. 2 800 qm
	mithin insgesamt:		rd. 5 600 qm
			==========

Das Flurstück 100 (Grundstück: Brackstedter Nr. 23) ist vollständig bebaut. Die Freiflächen sind mit Bäumen, Sträuchern u.a. bewachsen. Hier erfolgt keine weitere Versiegelung.

Als Ausgleichs- bezw. Ersatzmaßnahmen für die zukünftige Versiegelung der Landschaft sind vorgesehen:

1. Ausweisung einer 5 m breiten Schutzpflanzung mit 40 - 50 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm entlang der Ost-, tlw. Süd- und Westgrenze des Baugebietes mit einer Gesamtfläche von 1 440 qm. Die Schutzpflanzung ist vom Eigentümer des jeweiligen Baugrundstückes anzulegen und zu unterhalten.

2. Auf jedem Baugrundstück ist vom Grundstückseigentümer auf je 100 qm angefangener versiegelter Fläche mindestens 1 heimischer Laubbaum der Größe 12 - 14 (d.h. 12 - 14 cm Stammumfang gemessen in einer Höhe von 1 m über Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume gepflanzt werden. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Für die Anlage der Schutzpflanzung sowie für die Anpflanzung einzelner Bäume sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Es sollten möglichst solche heimischen Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die Früchte tragen, und somit der Tierwelt nicht nur Schutz sondern auch Nahrung bieten. - In der nachstehenden Zusammenstellung sind die Gehölze aufgeführt, die als heimische Gehölze gelten.

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus montana	Bergulme

Bäume II. Größe

Acer campestre	Feldahorn

Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Sorbs aucuparia	Eberesche

Sträucher

Crataegus laevigata	zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffiger Weißdorn
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cytisus scoparius	Besenginster
Evonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosum	roter Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

4. Da bei einer neu versiegelten Fläche von rd. 5 600 qm durch die Schutzpflanzung lediglich eine Fläche von ca. 1 400 qm ausgeglichen wird, ist zusätzlich die folgende Ersatzmaßnahme vorgesehen:

   Die Flurstücke 44 - 47 der Flur 15, der Gemarkung Jembke, die unmittelbar an die Kleine Aller angrenzen, werden z.Zt. als Ackerfläche bezw. Grünlandbrache genutzt. Da der Grünlandbereich von Wiesenvögeln, insbesondere von Kiebitzen genutzt wird, ist als Ersatzmaßnahme für diese Fläche das folgende Maßnahmenkonzept vorgesehen:

   Die künftige Nutzung dieser Fläche erfolgt als extensives Grünland. Das heißt, daß bei einer Beweidung maximal eine Großvieheinheit pro ha zuzulassen ist bezw. bei einer Wiesennutzung maximal zwei Schnitte ohne Düngung bezw. mit einer Mineraldüngung auf Verzicht von Gülle.

Entlang der KLeinen Aller ist darüberhinaus noch eine Bepflanzung vorgesehen. Die Bepflanzung des Gewässerstreifens erfolgt in Absprache mit dem Landkreis Gifhorn und dem Unterhaltungsverband Oberaller und dem Wasser- und Bodenverband Kleine Aller durch den Erschliessungsträger.

Die Sicherung der Nutzung erfolgt durch eine entsprechende Grundbucheintragung.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß durch die vorgesehenen Maßnahmen der durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geplante Eingriff in den Naturhaushalt ausreichend ausgeglichen wird.

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlung gegen die gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB getroffenen textlichen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGb (Ordnungswidrigkeiten) zum Tragen.

E. Ver- und Entsorgung

a) Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung geschieht durch Einleiten in die vorhandene Schmutz- bezw. Regenwasserkanalisation.

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Bau einer Hebeanlage erforderlich.

Da die bestehende Entwässerungssatzung der Samtgemeinde Boldecker Land keine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken vorsieht, soll das Regenwasser in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und dem Regenwasservorflutgraben zugeführt werden. In die Kanalisation soll eine Rohrleitungs-Rückstauanlage eingebaut werden, so daß die Abflußmenge auf weniger als die halbe Abflußmenge pro Sekunde reduziert wird. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist dann nicht erforderlich.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung.

Bei der Erstellung der brandschutztechnischen Erschliessungsanlagen ist darauf zu achten, daß die neu einzubauende Wasserleitung einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben muß.

Die zu planenden Hydranten sollen in einem Abstand von max. 150 m eingebaut werden. Damit ist gewährleistet, daß von jedem neuen Baugrundstück die Entfernung zum nächsten Hydranten max. 75 m beträgt.

Die Art der Hydranten und ihre Standorte sollen in Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn festgelegt werden.

Der Planbereich liegt in der Zone III B des beantragten Wasserschutzgebietes Brackstedt/Weyhausen. Für die Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des Entwurfes der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig zu beachten.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, sind geplante Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorher mit der Bauabteilung der Landelektrizität Fallersleben abzustimmen.

e) Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Haus - und Sperrmüll ist aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sicherzustellen.

Bei Grundstücken, die nicht direkt von den Schwerfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, müssen die Müllbehälter von den Nutzern der Grundstücke an den Abfahrtagen dort bereitgestellt werden, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können.

Evtl. anfallende gewerbliche Abfälle, die gemäß Satzung des Landkreises Gifhorn von der Abfallbeseitigungspflicht ausgeschlossen sind, sind auf Sonderdeponien zu

bringen. Die Führung von Begleitscheinen für diese Abfälle ist unerläßlich.

f) Fernmeldewesen

Im Straßenkörper liegen ggf. bereits Fernmeldeeinrichtungen. Für evtl. notwendige Umlegungen bezw. Errichtung von Neuanschlüssen ist das Fernmeldeamt Uelzen zuständig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger muß -der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich - mindestens 6 Monate vor Baubeginn - schriftlich dem Fernmeldeamt Uelzen angezeigt werden.

Sämtliche Grundstücke sind an diese zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

k. Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Brackstedter Straße aus über den "Sogeimsweg". Vom diesem zweigt die Planstraße A ab, die den rückwärtigen Planbereich - in Form einer Ringstraße - erschließt.

In der südöstlichen Ecke des Planbereiches werden 2 Baugrundstücke durch einen von der Planstraße A abgehenden ca. 23 m langen Stichweg erschlossen.

Zur Brackstedter Straße (K 106) sind von den Baugrundstücken - mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrt zum Flurstück 100 - keine Zufahrten vorgesehen. Aus Sicherheitsgründen ist ein "Zu- Abfahrtsverbot" (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgelegt.

Die Fußwege-Erschließung des bereits bebauten Grundstückes "Brackstedter Straße 23" erfolgt von der Planstraße A aus über einen 2 m breiten Fußweg. In den Fußweg wird gleichzeitig die Schmutzwasserkanalisation zur Entsorgung des Grundstückes gelegt.

Straßen- und Wegebreiten.

Die Straße "Sogeimsweg" als Haupterschließungsstraße, sowie als Weg zur Nutzung der nach Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat eine Breite von 9,34 m. Die vorhandene Breite ist ausreichend. Damit die Fahrbahn von

parkenden Kraftfahrzeugen für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten wird, ist auf einer Länge von 30 m ein Längsparkstreifen neben der Fahrbahn vorgesehen.

Für die Planstraße A wird eine Breite von 5,25 m als ausreichend angesehen. Sie soll später als Einbahnstraße befahren werden. Darüberhinaus ist ein entsprechend verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

Der von der Planstraße A nach Osten abzweigende Stichweg zur Erschließung von 2 Baugrundstücken hat eine Breite von 4,0 m.

Für den Fußweg zum Grundstück "Brackstedter Straße 23" ist eine Breite von 2,0 m vorgesehen.

Statistische Angaben:

a) Die Gesamtfläche des Bebaungsplanbereiches beträgt:
rd. 2,0 ha

b) Die öffentliche Verkehrsflächen betragen:

Bezeichnung	Länge (ca)	Querschnitt	Fläche (ca)
Brackstedter Straße	100 m	4.0 (anteilig) kein Ausbau	400 qm
Sogeimsweg	155 m	6.0 m (anteilig)	1 000 qm
Planstraße A	200 m 23 m	5.25 m 4.0 m	
	Wegeabschr.		1 200 qm
Fußweg	30 m	2.0 m	60 qm
insgesamt:		rd.	2 700 qm

das sind rd. 16 Prozent der Flächen des Neu-Baugebietes (Bebauungsplanbereich ohne das bebaute Flurstück 100.)

c) Das Nettobauland beträgt mithin rd.: 1,4 ha

d) Besiedlungsdichte:

Geplant sind 16 Einfamilienhäuser mit entsprechenden Nebengebäuden mit je 1 WE.

das ergibt: 16 x 2,5 = 40 Personen

Besiedlungsdichte: 28 Personen auf 1 ha Nettobauland

H. Überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung

Die überschlägliche Kostenschätzung der Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebietes ergibt:

H.1 Kosten nach dem Baugesetzbuch:

Gesetzgrundlage	Erschließungsaufwand	Summe (rd.)	Träger der Kosten	geschätzte Kosten
	Grunderwerb	70,- DM/qm 1400 qm	Gem.10% Anl 100%	entfällt 98 000,--
Baugesetzb. vom 1.7.87 und Ortssatzung der Gemeinde	Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen	150.- DM/qm 2300 qm	Gem.10% Anl.100%	entfällt 345 000,--
	Straßenentwässerung	300,--DM/lfd.Meter 420 m	Gem.10% Anl.100%	entfällt 126 000,--
	Straßenbeleuchtung	60,--DM/lfd.Meter 370 m	Gem.10% Anl.100%	entfällt 22 000,--
	Anlage der Ersatzmaßnahme	2,50 DM qm 4500 qm	Gem.10% Anl.100%	entfällt 10 000,--
		insgesamt rd.: DM		600 000,--

H.2 Weitere Kosten aufgrund von Ortssatzungen

Gesetzgrundlage	Erschließungsaufwand	Summe	Träger der Kosten	geschätzte Kosten
sonstige Kosten	Wasserversorgung	je Haus 7000,-- DM X 16	Anlieger	112 000,--
	Abwasser- u. Regenwasserbeseitigung	je Haus 43750,- DM X 16	Anlieger	700 000,--

Elt-Versorgung	je Haus 3500,- DM X 16	Anlieger	56 000,--

insgesamt rd. DM 870 000,--

I. Bodenordnende Maßnahmen

Der Ausbau der in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die notwendigen Ersatzmaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger durchgeführt. Dieser finanziert die Maßnahmen und erhebt privatrechliche Erschließungskosten, so daß die Gemeinde von ihrem 10 %igen Anteil entbunden wird und keine Erschliessungskosten zu tragen hat.

Sollten die Grundstückseigentümer nicht bereit sein, die öffentlichen Verkehrsflächen auf privatrechtlicher Basis zum Ausbau zur Verfügung zu stellen, so ist ein Enteignungsverfahren entsprechnd den Bestimmungen des BauGB vorgesehen. - Zur Vermeidung einer Enteignung besteht die Möglichkeit der Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff BauGB. Der Bundesgerichtshof führt hierzu mit Urteil vom 11.11.1976 aus, daß ein Umlegungsverfahren immer erforderlich ist, wenn dadurch Enteignungen vermieden werden können und somit dem Prinzip der gleichmäßigen Lastenverteilung zum Durchbruch verholfen werden kann.

Der Planer:
Wolfsburg, den 05.08.1994
23.10.1994

Dipl.-Ing.

Für die Gemeinde:
Jembke: den 10.01.1995

1. stellv.Bürgerm.

Gemeindedirektor

GEMEINDE JEMBKE LANDKREIS GIFHORN

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan nebst Bebauungsentwurf gemäß § 3 (2) BauGB

vom 14.11.1994 bis 19.12.1994

öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 10.01.1995

(L.S) .....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Jembke hat diese Begründung zum Bebauungsplan "Brackstedter Straße"

in seiner Sitzung am 28.12.1994 beschlossen.

Jembke, den 10.01.1995

(L.S.) .....
1. stellv. Bürgerm.

.....
Gemeindedirektor